PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Barrie

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2011

Table des matières

1 **Faits Saillants**

2 **Marché de la revente**

3 **Marché du neuf**

4 **Économie**

4 **Perspectives concernant les taux hypothécaires**

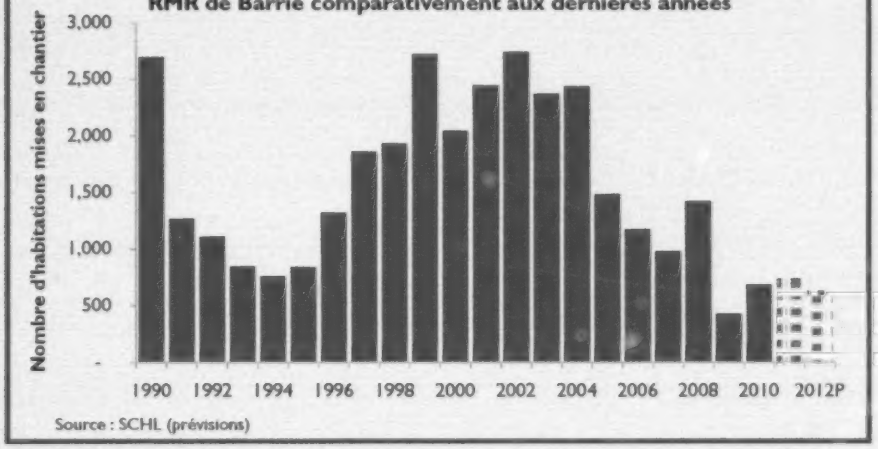
6 **Resumé des prévisions**

Faits Saillants

- **Le marché de la revente demeurera équilibré.**
- **Le total des mises en chantier d'habitations comptera désormais une plus grande proportion de maisons en rangée et d'appartements que par le passé. Les acheteurs souhaitent éviter le surendettement.**
- **Le prix moyen des maisons individuelles neuves restera stable, car les consommateurs préfèrent d'autres types de logement.**

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations demeurent stables dans la RMR de Barrie comparativement aux dernières années



Source : SCHL (prévisions)

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 5 octobre 2011.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

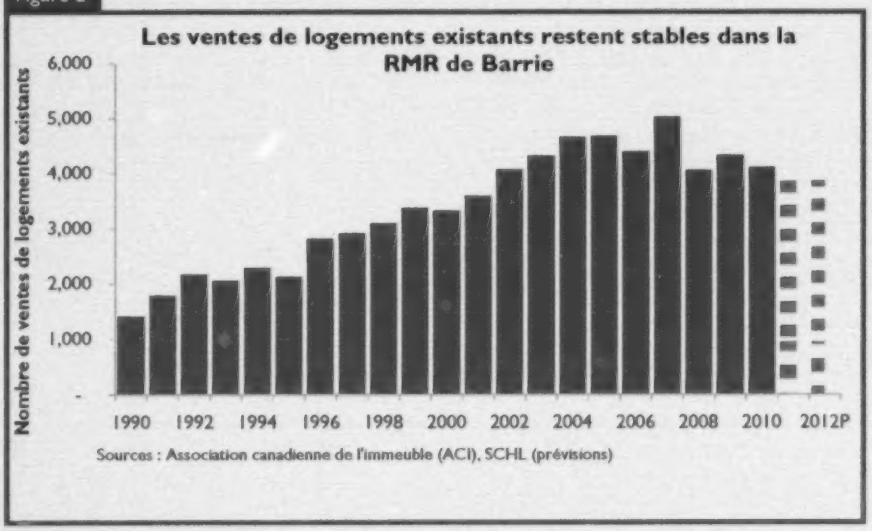
Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2



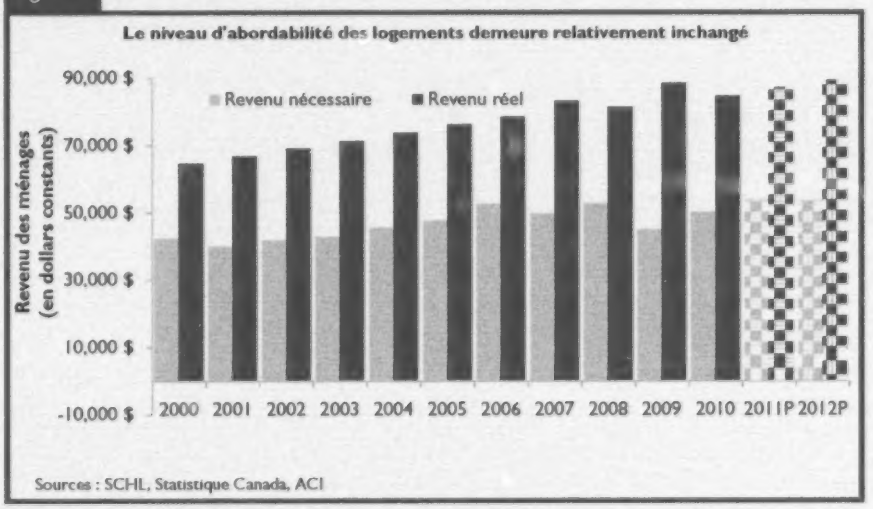
Marché de la revente

Le marché de la revente de Barrie s'affaiblira cette année, de même qu'en 2012. L'activité vigoureuse signalée en 2010 et dans une certaine mesure durant la première moitié de 2011 tenait en grande partie à l'expansion de l'économie, à la stabilité des taux hypothécaires et à l'afflux des accédants à la propriété sur le marché. Les ventes plafonneront vers la fin de 2011 et en 2012, car les consommateurs se montreront plus prudents que par le passé, vu le repli de la création d'emplois et l'incertitude qui plane sur l'économie mondiale.

Beaucoup de consommateurs ont accédé à la propriété au cours de la dernière année. Le bassin des accédants à la propriété éventuels s'est donc rétréci. Durant la deuxième moitié de 2011 et en 2012, le marché de Barrie va se stabiliser, puisque l'activité sera dominée par les acheteurs qui en sont à leur deuxième ou troisième maison. En données trimestrielles, les ventes sur le marché de l'existant resteront au même niveau jusqu'à la fin de l'année. Quant au total annuel des ventes, il accusera une baisse d'un peu moins de 5 % cette année en regard de 2010. En 2012, l'activité s'accroîtra de façon modérée au printemps et au cours de l'été, car les bas taux hypothécaires, le choix accru d'habitations et la hausse modérée des prix inciteront certains consommateurs à accéder à la propriété. Le nombre de ventes de logements existants restera ainsi assez proche du niveau observé en 2011.

Le volume de nouvelles inscriptions diminuera cette année, mais regagnera un peu du terrain perdu en 2012. Au cours des dernières années, les vendeurs ont inscrit leur habitation sur le marché, en réaction à l'évolution des prix et des ventes. Cette année, les nouvelles inscriptions ont régressé, en dépit de la légère augmentation des prix observée en 2010. On prévoit qu'elles s'intensifieront pendant le quatrième trimestre de 2011, mais

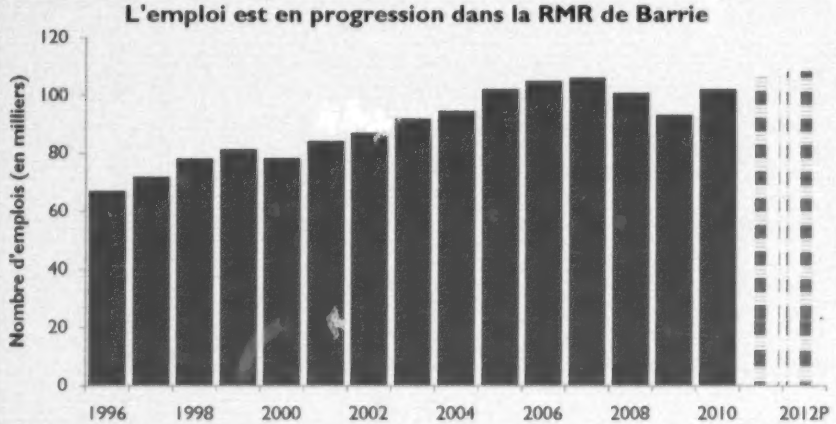
Figure 3



[1] Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix moyen MLS® des logements, une mise de fonds de 10 %, les taux hypothécaire à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Figure 4

L'emploi est en progression dans la RMR de Barrie



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

le total annuel restera néanmoins inférieur à celui de 2010. Au premier semestre de 2012, l'accroissement des ventes et la montée des prix auront un effet accélérateur sur les inscriptions, si bien que leur nombre annuel sera légèrement supérieur à celui de 2011.

Compte tenu de la décrue de la demande de logements existants et de l'offre assez élevée, le marché restera équilibré en 2011 et en 2012. L'offre abondante et le repli des ventes ralentiront l'ascension des prix. Certains consommateurs achèteront une habitation d'un cran supérieur et d'autres, un logement d'un cran inférieur. De ce fait, la proportion de ventes demeurera essentiellement inchangée dans les fourchettes inférieures et supérieures de la gamme des prix. Quant au prix moyen, il se situera, en 2011, un peu au dessus du niveau observé en 2010. Certains consommateurs qui cherchent un logement d'un cran supérieur s'offriront une habitation haut de gamme, tandis que ceux qui souhaitent obtenir une unité de taille réduite se tourneront vers les maisons en rangée ou les appartements plus abordables. Les ventes conclues au premier semestre de 2012 vont intensifier la montée des prix, tandis que l'activité sera plus modérée pendant la seconde moitié de l'année. Le prix moyen connaîtra donc une hausse se situant entre 1 et 2 % l'an prochain.

Marché du neuf

En 2011, la demande sur le marché du neuf de Barrie s'est déplacée en faveur des ensembles à densité élevée, c'est-à-dire les maisons en rangée et les appartements. Le nombre total d'unités commencées cette année sera supérieur à celui de 2010, et la répartition de l'activité évoluera également.

Depuis 2006, les maisons individuelles représentent près des trois quarts du total des mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Barrie. Grâce à l'expansion de l'économie et à l'offre abondante de terrains, le marché du logement de Barrie est demeuré abordable, permettant à beaucoup de consommateurs d'acheter une habitation individuelle. Depuis lors, non seulement la disponibilité des terrains pose des problèmes, mais les facteurs économiques sont devenus un enjeu. Puisque le climat d'incertitude persiste, les consommateurs font preuve de prudence et évitent de prendre des engagements financiers excessifs lorsqu'ils acquièrent une habitation.

À présent, les acheteurs sur le marché du neuf privilégient des catégories d'habitations autres qu'une maison individuelle. Pendant les huit premiers mois de 2011, les habitations individuelles constituaient un peu moins de la moitié du total des mises en chantier. La tendance persistera pour le reste de l'année, et d'autres maisons en rangée et appartements seront entamés. L'intensification de la production de bâtiments à densité élevée contribue à la hausse prévue de 11 % sur douze mois du total des mises en chantier d'habitations en 2011.

L'an prochain, la répartition de la production de logements restera inchangée, et les ensembles à densité élevée représenteront une proportion importante du total des mises en chantier. L'activité globale diminuera toutefois en 2012 comparativement à 2011, car le nombre de maisons individuelles mises en chantier sera inférieur à la moyenne, et la production d'appartements ralentira sur douze mois. En données trimestrielles, les mises en chantier d'habitations augmenteront de la fin de 2011 à la première moitié de 2012, avant de se replier progressivement.

Les maisons individuelles neuves vont renchérir moins en 2011

qu'en 2010. La demande étant axée sur les logements abordables, les consommateurs se tournent vers le marché de l'existant, particulièrement en vue d'obtenir une habitation autre qu'une maison individuelle. Depuis la récession de 2008 et 2009, l'écart entre le prix moyen des logements existants et celui des maisons individuelles neuves se rétrécit, et il restera stable en 2011 et en 2012. Puisque la demande restera centrée sur d'autres catégories de logement l'an prochain, le prix moyen des maisons individuelles neuves se redressera très légèrement.

Économie

Depuis la récession, l'économie de Barrie a connu une reprise plutôt remarquable. Le nombre de postes à temps plein a augmenté plus rapidement que l'emploi global, ce qui est de bon augure pour le marché de l'habitation. Plus de chercheurs d'emploi qu'auparavant trouvent un poste et continuent d'obtenir un poste à temps plein. En 2011, l'emploi s'accroîtra de 4 %. L'an prochain, les employeurs se montreront plus prudents quant à l'embauche de nouveaux employés, et l'emploi progressera moins qu'en 2011.

La croissance de l'emploi a été vigoureuse au début de 2010 mais, au fil des mois, l'incertitude économique s'est intensifiée, si bien que les employeurs hésitaient à accroître leurs effectifs. Résultat : la création d'emplois a ralenti. Le climat d'incertitude persistera dans une certaine mesure en 2012, ce qui maintiendra le rythme de croissance de l'emploi en dessous de celui de 2011.

L'emploi, et plus particulièrement l'emploi à temps plein, a évolué plus rapidement que la population active. Les perspectives de trouver un emploi, surtout à temps plein, étaient favorables cette année, après la récession. Encouragées par cette conjoncture, les personnes inactives ont joint en plus grand nombre la population active, et celle-ci connaîtra une croissance d'un peu moins de 4 % en 2011 et de près de 2 % en 2012.

La plupart des personnes inactives ont réintégré la population active en 2011. Cette situation aura pour conséquence une augmentation moins rapide du nombre d'actifs l'an prochain. Comme l'emploi s'accroîtra plus vite que la population active cette année et aussi en 2012, le taux de chômage diminuera encore. L'économie roule de nouveau à son plein potentiel et stimule l'activité sur marché de l'habitation cette année. Cet élan se poursuivra en 2012 bien qu'à un rythme ralenti.

Après une vive croissance en début d'année, la rémunération hebdomadaire moyenne a commencé à se replier. Elle progressera tout de même de 3 % en 2011, comparativement à 2010. L'an prochain, l'incertitude qui plane sur la conjoncture économique cette année se fera encore sentir dans une certaine mesure et influera sur les décisions prises par les employeurs. La rémunération hebdomadaire moyenne croîtra à tout le moins jusqu'au milieu de 2012, mais son rythme de croissance s'atténuera considérablement.

Durant les deux prochaines années, le solde migratoire de Barrie diminuera par rapport à son niveau de 2010. La croissance économique des provinces de l'Ouest se poursuivra et attirera un nombre accru de personnes. De plus, l'économie de la région du Grand Toronto (RGT) continuera à se développer, après la récession, de sorte que peu de gens quitteront l'agglomération. Les migrants seront par ailleurs un peu plus âgés, car plus de ménages d'âge mûr que par le passé viendront s'installer dans la RMR de Barrie en vue d'acquérir un logement d'un cran inférieur.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

Résumé des prévisions RMR de Barrie Automne 2011							
	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	4,058	4,326	4,105	3,920	-4.5	3,860	-1.5
Nouvelles inscriptions MLS®	8,212	7,502	8,008	7,800	-2.6	7,900	1.3
Prix MLS® moyen ($)	264,034	263,959	281,966	287,200	1.9	292,100	1.7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	858	292	442	300	-32.1	280	-6.7
Logements collectifs	558	135	240	460	91.7	350	-23.9
Jumelés	12	0	4	3	-25.0	4	33.3
Maisons en rangée	170	0	133	100	-24.8	100	0.0
Appartements	376	135	103	357 **		246	-31.1
Tous types de logement confondus	1,416	427	682	760	11.4	630	-17.1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	358,841	431,237	407,200	405,000	-0.5	407,000	0.5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ontario)	3.5	0.1	2.4	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3.5	3.8	3.4	2.9	-	2.8	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	954	961	968	975	0.7	990	1.5
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.70	4.02	3.49	3.60	-	3.56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7.06	5.63	5.61	5.42	-	5.43	-
Nombre annuel d'emplois	100,900	93,300	102,200	106,300	4.0	108,400	2.0
Croissance de l'emploi (%)	-4.9	-7.5	9.5	4.0	-	2.0	-
Taux de chômage (%)	5.6	9.4	9.5	8.9	-	8.5	-
Migration nette	1,118	998	1,111	930	-16.3	800	-14.0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

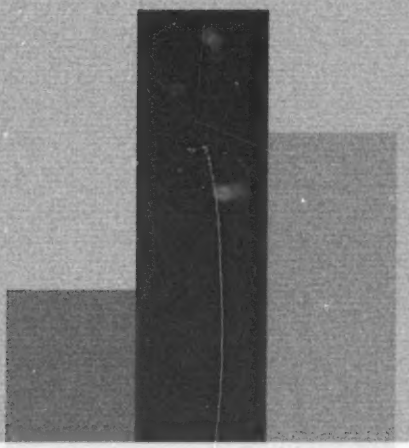
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

65714_2011_B02